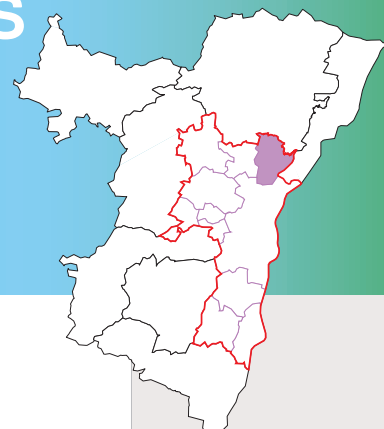




CARTE D'IDENTITÉ INTERCOMMUNALE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE LA BASSE ZORN

GROUPE PILOTE FONCIER



Synthèse par rapport aux objectifs du SCOTERS *

- ⇒ **OBJECTIF 1** : 1 300 logements supplémentaires à produire par an (ici période 2007-2012).
- CC de la Basse Zorn :**
97 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 160 logements.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
847 logements neufs, pour un objectif annuel moyen de 1 300 logements.
- ⇒ **OBJECTIF 2** : au moins 50 % des nouveaux logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine.
- CC de la Basse Zorn :**
62 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
64 % des logements dans l'enveloppe ou en mutation.
- ⇒ **OBJECTIF 3** : enveloppe foncière maximale de 120 ha à consommer en extension urbaine pour le logement, sur six ans (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Basse Zorn :**
1,4 ha par an (période 2007-2012).
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
25,2 ha par an (période 2007-2012).

- ⇒ **OBJECTIF 4** : au moins 75 % de logements supplémentaires en extension urbaine dans les zones prioritaires de développement (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Basse Zorn :**
35 logements en extension par an, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- SCOTERS, hors Eurométropole :**
366 logements en extension, mais part dans les zones prioritaires de développement non quantifiable par les données MAJIC en 2103.
- ⇒ **OBJECTIF 5** : densité minimale des opérations de nouveaux logements en extension urbaine (dans l'ensemble des intercommunalités autres que l'Eurométropole).
- CC de la Basse Zorn :**
17,1 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 20,7 logements créés par ha urbanisé en extension entre 2007 et 2012.
- ⇒ **OBJECTIF 6** : enveloppe foncière maximale de 420 ha pour six ans, en extension urbaine pour les zones d'activités et mixtes sur l'ensemble du SCOTERS.
- CC de la Basse Zorn :**
1,46 ha par an entre 2007 et 2012.
- SCOTERS :** 30,2 ha par an entre 2007 et 2012.

Chiffres clés de l'intercommunalité

Nombre de communes	7
Population	16 890
Bourg-centre	Hoerdt
Population du bourg-centre	4 422
Nombre de gares	3

Source : INSEE, RP 2013

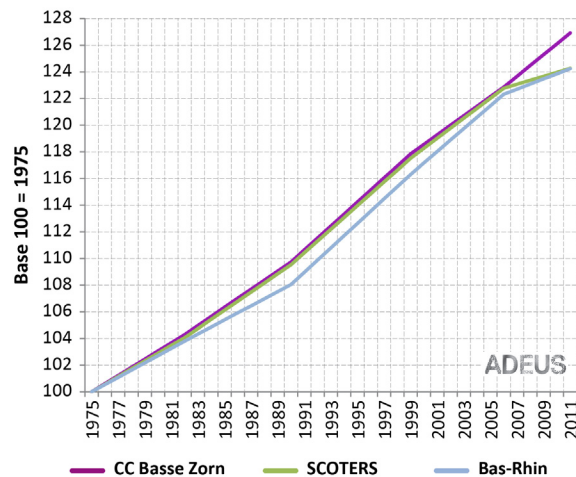
* Voir page 12 : Définition des indicateurs

DÉMOGRAPHIE - Évolution et structure de la population

La population de la CC de la Basse Zorn évolue de la même manière que celle du SCOTERS ou encore du département jusqu'en 2006 où elle se démarque par un plus grand dynamisme. Chaque année, entre 2006 et 2011, la population a ainsi augmenté de 0,65 % contre 0,31 % pour le SCOTERS.

Les actifs et les familles sont davantage représentés sur le secteur qu'à l'échelle du SCOTERS, au contraire des 18-35 ans, le SCOTERS accueillant plus de jeunes actifs qu'à l'échelle du Bas-Rhin.

ÉVOLUTION DES EFFECTIFS DE LA POPULATION DE 1975 À 2011



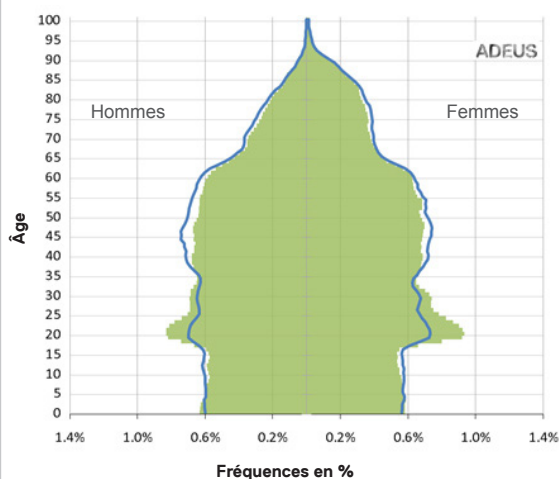
Source : INSEE, RP 1975 à 2011

ÉVOLUTION ANNUELLE MOYENNE DE LA POPULATION EN %

Territoire	1975/2006	2006/2011
CC Basse-Zorn	0,67	0,65
SCOTERS hors EM	1,02	1,01
SCOTERS	0,65	0,31
Bas-Rhin	0,65	0,37

Source : INSEE, RP 1975 à 2011

POPULATION SCOTERS ET BAS-RHIN EN 2011



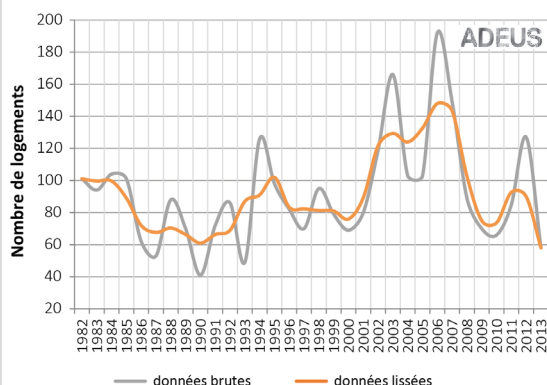
Source : INSEE, RP 2011

POPULATION CC DE LA BASSE ZORN ET SCOTERS EN 2011



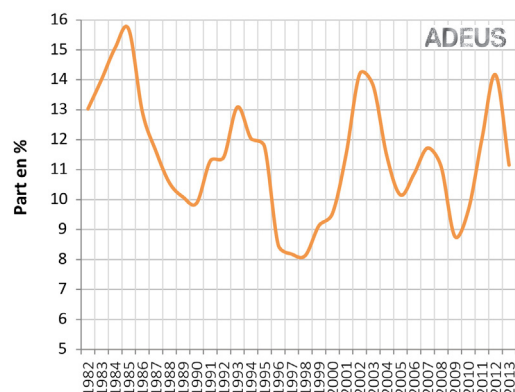
LOGEMENTS - Évolution de la construction neuve

ÉVOLUTION DE LA CONSTRUCTION NEUVE
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN DE 1982 À 2013



La construction neuve au sein de la CC de la Basse Zorn a globalement augmenté jusqu'en 2006. Elle a globalement diminué depuis, malgré une légère reprise en 2011.

PART DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE LA CC DE LA BASSE ZORN
DANS LE SCOTERS HORS EUROMÉTROPOLE DE 1982 À 2013



Sa part correspondait, en 2013, à 11,5 % de la construction neuve dans les intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole.

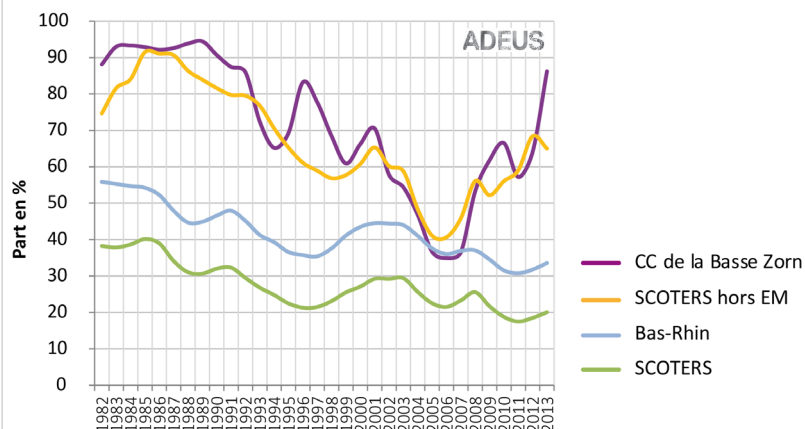
⇒ Répond à l'objectif 1

LOGEMENTS - Part de la maison individuelle dans la construction neuve

La part de maisons individuelles dans la construction neuve est globalement en baisse depuis le milieu des années 1980 dans la CC de la Basse Zorn comme dans l'ensemble du SCOTERS ou du Bas-Rhin, soulignant une diversification de l'offre nouvelle de logements. Un regain pour la maison individuelle est constaté depuis 2006 (où elle ne représentait que 35 % des logements neufs) en s'amplifiant. En 2013, les maisons individuelles représentent 86 % des nouveaux logements.

Globalement, depuis les années 1980, la part des maisons individuelles neuves dans la CC de la Basse Zorn reste supérieure à celle du SCOTERS ou encore du Bas-Rhin.

PART DES MAISONS INDIVIDUELLES DANS L'ENSEMBLE
DE LA CONSTRUCTION NEUVE DE 1982 À 2013



FONCIER - Consommation foncière en extension

La CC de la Basse Zorn a consommé 4,5 ha par an en moyenne sur les dix dernières années. Cette consommation est très contrastée par :

- une nette diminution du foncier urbanisé pour l'activité (-36 %), mais un accroissement du foncier consommé pour les zones mixtes ;
- une forte croissance du foncier urbanisé pour le logement (+41 %), alors que le foncier consommé par le résidentiel se réduit dans le département et reste stable dans le SCOTERS.

CONSUMMATION FONCIÈRE ANNUELLE, EN EXTENSION, DANS LA CC DE LA BASSE ZORN (EN HECTARES ET PAR AN)

	2003/2006	2007/2012	Moyenne annuelle (sur 10 ans)
Activités	3,3	1,4	2,1
Logements	2,2	2,1	2,1
Mixte*	0,1	0,2	0,1
Total général	5,7	3,6	4,5

* Logements dans un tissu d'activités ou activités dans un tissu résidentiel.

N.B. : Consommation hors surfaces relatives aux « dépendances »

VARIATION DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE EN EXTENSION ENTRE 2003 ET 2012 (EN HECTARES ET PAR AN)

	Activités			Logements			Mixte logements et activités			Total consommation en extension		
	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)	2003/2006	2007/2012	Variation (%)
Bas-Rhin	59,9	65,7	10	130,7	123,3	-6	11,8	5,5	-53	202,3	194,5	-4
SCOTERS	27,0	27,8	3	35,1	35,5	1	1,8	2,4	32	63,9	65,7	3
CC de la Basse Zorn	3,3	1,4	-57	2,2	2,1	-6	0,1	0,2	194	5,5	3,6	-34

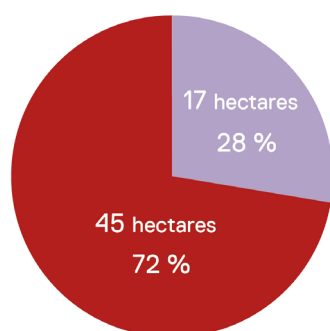
Source : DGFIP, Majic 2013

→ Répond aux objectifs 3 et 6

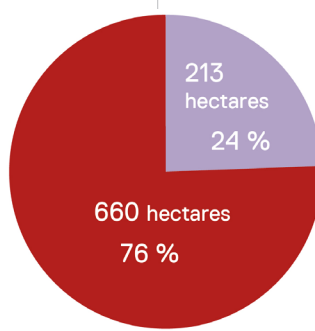
FONCIER - Type de consommation foncière

TYPE DE CONSOMMATION ENTRE 2003 ET 2012

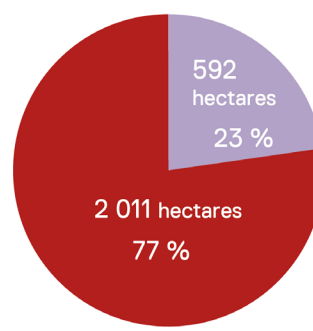
DANS LA CC DE LA BASSE-ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



■ extension
■ remplissage

ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

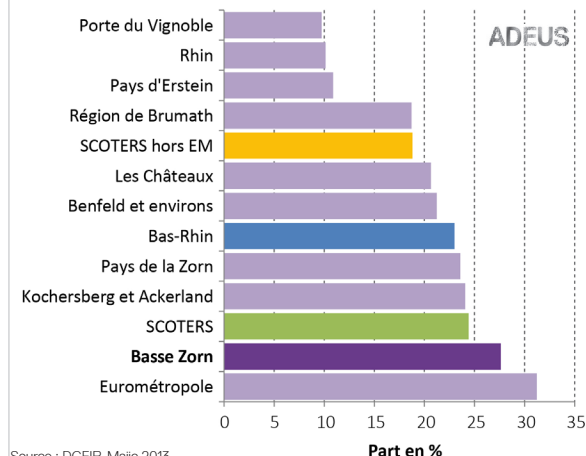
La Basse Zorn est la communauté de communes qui a urbanisé le plus au sein des enveloppes urbaines, en proportion du foncier consommé ; soit un peu moins de 30 % du foncier globalement consommé, contre moins de 20 %, en moyenne, dans le SCOTERS hors Eurométropole.

La CC de la Basse Zorn s'inscrit dans une tendance générale, où l'essentiel du foncier urbanisé (plus des trois quarts) est consommé en extension des enveloppes urbaines, quels que soient les territoires analysés.

→ Répond en partie à l'objectif 2

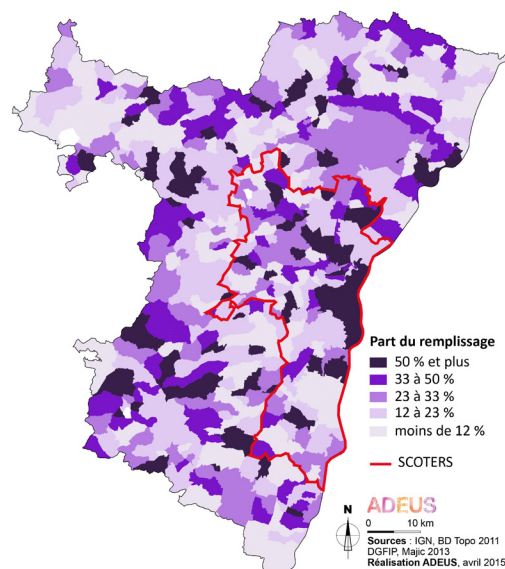
FONCIER - Part du remplissage

PART DU REMPLISSAGE PAR EPCI ENTRE 2003 ET 2012



La CC de la Basse Zorn enregistre la part de remplissage la plus importante des intercommunalités du SCOTERS autres que l'Eurométropole, avec une part de 28 % sur les 10 dernières années, ce qui reste comparativement

PART DU REMPLISSAGE PAR COMMUNE ENTRE 2003 ET 2012 SUR LE BAS-RHIN

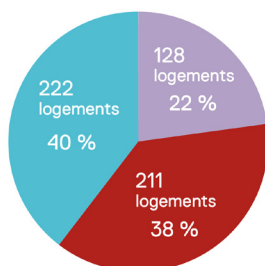


plus important que la moyenne des autres intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole et se situe bien au-dessus de la moyenne constatée sur le département.

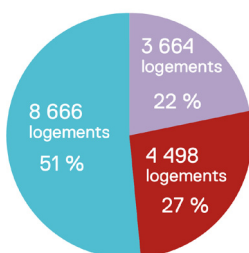
LOGEMENT ET FONCIER - Répartition de la création de logements selon le type de consommation foncière

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS PAR TERRITOIRES ENTRE 2007 ET 2012

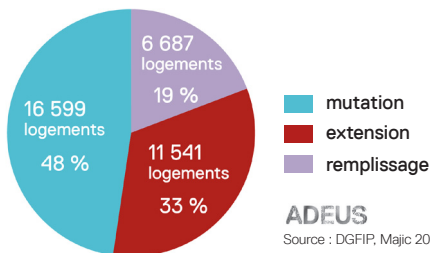
DANS LA CC DE LA BASSE ZORN



DANS LE SCOTERS



DANS LE BAS-RHIN



40 % des logements créés dans la CC de la Basse Zorn ont été réalisés par mutations, au sein de bâtiments existants, par des divisions de parcelles bâties ou dans des opérations de démolition/reconstruction. Autrement dit, sans générer de consommation foncière. C'est donc 62 % des logements créés sur la période 2007-2012 qui n'ont pas engendré de consommation

d'espaces naturels ou agricoles. Les logements en extension urbaine représentent moins de 40 % des logements neufs, ce qui est légèrement supérieur à la moyenne du SCOTERS et du Département, mais au-dessus des objectifs du SCoT qui préconise 50 % au maximum.

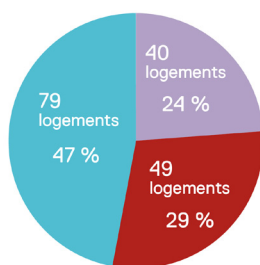
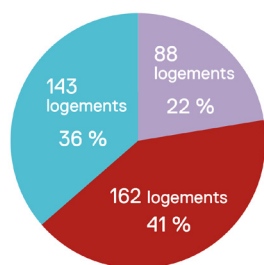
⇒ Répond en partie à l'objectif 2

RÉPARTITION DE LA CRÉATION DE LOGEMENTS AU SEIN DE LA CC DE LA BASSE ZORN ENTRE 2007 ET 2012

POLARITÉS

(bourgs-centres
et communes bien desservies)

VILLAGES



ADEUS

Source : DGFIP, Majic 2013

Les villages de la CC de la Basse Zorn ont la particularité d'avoir davantage créé de logements neufs par mutation ou dans les tissus existants que dans les polarités (en proportion).

En termes de volume, les polarités ont créé 398 logements, contre 168 dans les villages.

→ Répond en partie aux objectifs 1, 2 et 4

mutation
extension
remplissage

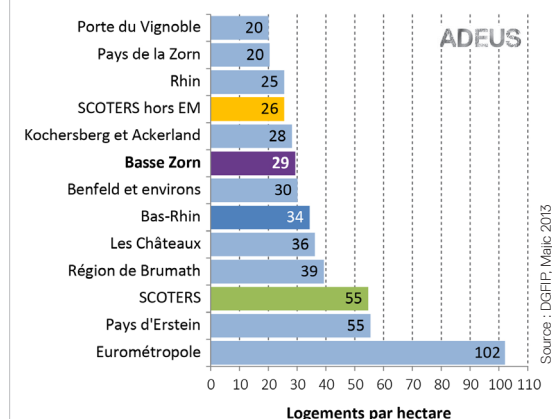
LOGEMENT - Part de logements supplémentaires créés dans les zones prioritaires de développement

→ Données non exploitables en 2014

FONCIER

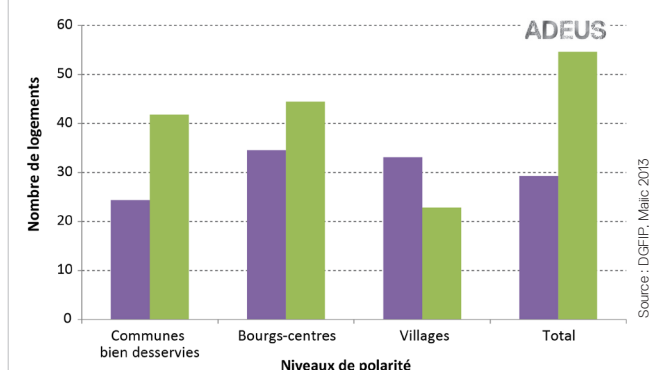
Performance de l'usage du foncier

PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER PAR EPCI ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS/ HA)



En comptabilisant l'ensemble des logements neufs (en remplissage, extension et mutation), la CC de la Basse Zorn a créé 3 logements de plus par ha consommé que la moyenne des intercommunalités du SCOTERS, autres que l'Eurométropole. Elle se rapproche de la moyenne constatée dans le Bas-Rhin.

INDICE DE PERFORMANCE DE L'USAGE DU FONCIER DE LA CC DE LA BASSE ZORN ET DU SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

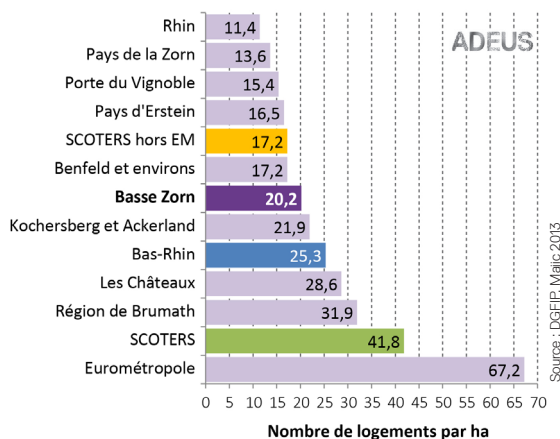


A l'échelle de l'EPCI, les villages ont développé des densités plus fortes que la moyenne constatée dans le SCOTERS (plus de 30 logements/ha consommé), avec un niveau équivalent aux densités produites dans les bourgs centres. La densité produite dans les polarités reste cependant inférieure à la moyenne du SCOTERS.

→ Répond en partie à l'objectif 4

LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements en remplissage

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARE)



La densité de logements créés au sein de l'enveloppe urbaine des communes de l'EPCI est supérieure à la moyenne observée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole, mais reste inférieure à la moyenne constatée sur le Bas-Rhin (25 logements/ha).

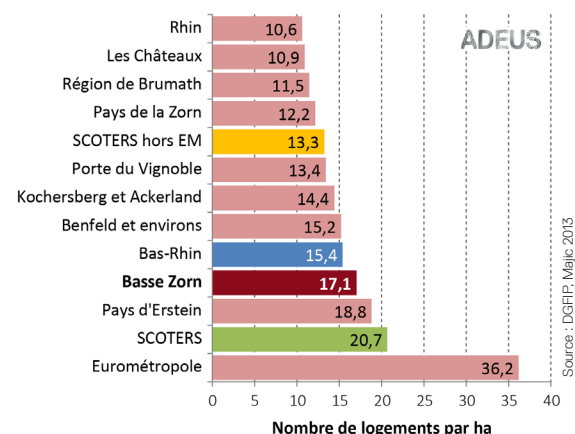
DENSITE DE LOGEMENTS EN REMPLISSAGE DANS LA CC DE LA BASSE
ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012



Au sein de la CC de la Basse Zorn, cette densité est « portée » par les bourgs-centres. La consommation de foncier au sein de l'enveloppe urbaine (urbanisation de dents creuses, etc.) est inférieure dans les communes « bien desservies » de la CC par rapport à la moyenne des communes équivalentes dans l'armature du SCOTERS et aux villages de l'intercommunalité.

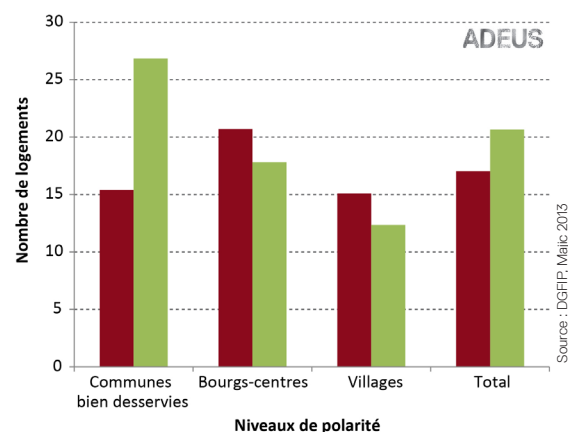
LOGEMENT ET FONCIER - Densité de logements dans les extensions

DENSITÉS DE LOGEMENTS EN EXTENSION PAR EPCI
ENTRE 2007 ET 2012 (LOGEMENTS PAR HECTARES)



La densité de logements créés dans les extensions urbaines dans la CC de la Basse Zorn est supérieure à la moyenne constatée dans les intercommunalités du SCOTERS hors Eurométropole. Elle tend à se rapprocher de celle du Bas-Rhin, mais reste inférieure aux 25 logements/ha minimum auxquels aspire le SCoT, objectif que le SCOTERS n'atteint pas non plus.

DENSITE DE LOGEMENTS EN EXTENSION DANS LA CC DE LA BASSE
ZORN ET LE SCOTERS ENTRE 2007 ET 2012

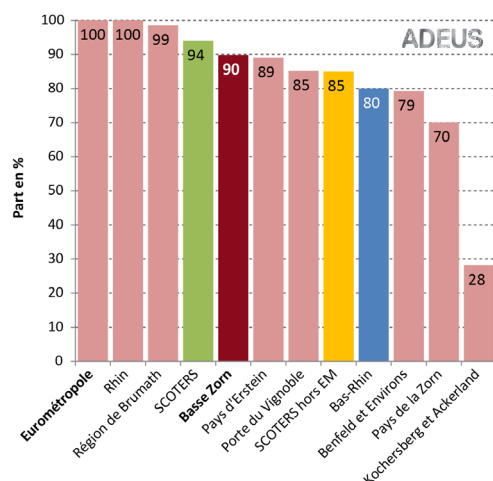


Au sein de la CC de la Basse Zorn, cette densité est « portée » par les villages et les bourgs-centres, dans des proportions supérieures aux moyennes constatées à l'échelle du SCoT.

⇒ Répond en partie à l'objectif 5

FONCIER - Répartition des consommations foncières des zones d'activités en extension

PART DES ACTIVITÉS EN EXTENSION SITUÉES DANS LES POLARITÉS



Source : DGFIP, Majic 2013

L'offre « nouvelle » en foncier d'activités est restée fortement concentrée sur les polarités, et cela davantage dans le SCOTERS que dans le reste du département, du fait de l'Eurométropole. Lorsqu'on analyse à quel niveau de l'armature urbaine se sont opérées les extensions de sites d'activités, on constate que les villages représentent moins de 15 % de l'offre foncière nouvelle en ZA dans le SCOTERS.

La CC de la Basse Zorn confirme cette polarisation avec des extensions en ZA portées à 90 % par les bourgs-centres et les communes bien desservies.

DÉFINITION DES INDICATEURS

La loi d'Engagement National sur l'Environnement affirme la responsabilité des SCoT dans l'objectif national de consommation foncière raisonnée. Les SCoT sont tenus de tirer le bilan de la consommation foncière des dix années passées et fixent des objectifs chiffrés en la matière. Cette fiche d'identité intercommunale a pour but de suivre les tendances récentes d'utilisation du foncier sur la base des six objectifs retenus par les élus du groupe de pilotage foncier. Ces objectifs déclinent les orientations générales du SCOTERS (DOG) par territoires et sont exposés dans la justification des choix retenus (p. 173 et suivantes du rapport de présentation).

Ces indicateurs constituent une base d'informations permettant d'évaluer les orientations du SCOTERS (fixées pour six ans) sur une base annuelle. Ils répondent aux indicateurs de suivis (p. 188c et suivantes du rapport de présentation) et les précisent par des analyses supplémentaires à l'échelle des intercommunalités du SCoT.

REMARQUE SUR LES DONNÉES LOGEMENTS

La construction de logements est issue de la base de données SITADEL qui recense les permis, et leur mise en chantier ; et qui sert de référence en matière d'analyse de la construction. Cette base annualisée permet de distinguer l'habitat individuel du collectif mais ne renseigne pas sur la nature du foncier de l'opération (mutation, construction par extension, etc.).

Les fichiers fiscaux MAJIC permettent également de recenser les logements à partir du moment où ils sont assujettis à un impôt. Cette base, annualisée elle aussi, permet de distinguer les logements selon la nature du sol (extension, mutation, remplissage).

Ces bases, complémentaires, comptent les logements mais ne le font pas avec le même filtre, d'où des décalages entre leurs résultats annuels. Par exemple lorsqu'une grosse opération (comptée dans SITADEL à l'année N) met plusieurs années avant de se réaliser et être habitée (pour apparaître dans MAJIC à l'année N+2 ou N+3, par exemple).



L'Agence
de Développement
et d'Urbanisme
de l'Agglomération
Strasbourgeoise

Directrice de publication : **Anne Pons, Directrice générale de l'ADEUS**
Validation : **Yves Gendron, Directeur général adjoint**
Equipe projet : **Pierre-Olivier Peccoz** (responsable du livrable),
Valentine Ruff (chef de projet), **Ahmed Saïb, Claude Scherer,**
Pamela Weber, Nathalie Griebel
PTP 2015 - N° projet : **2.1.2.7** - Mise en page : **Sophie Monnin**
© ADEUS - Avril 2015
Les notes et actualités de l'urbanisme sont consultables
sur le site de l'ADEUS www.adeus.org